

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 42.463.823/0001-01

no montante de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Código ISIN: BR09NMCTF009

Código do Ativo no Balcão B3: 4193121XPL

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Logística

Registro da Oferta de Cotas Classe A na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/059



Nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) cotas de série única (“Cotas Classe A”), ao preço de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Classe A (“Preço de Subscrição”), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) do XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante da Oferta”), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional (conforme abaixo definido). O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe A, a critério do Fundo, em comum acordo com o Gestor (conforme abaixo definido) e com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, no Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Cotas Classe A do Lote Adicional, se utilizado, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas Classe A da Primeira Emissão do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto Definitivo”), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

AUTORIZAÇÃO E CONSTITUIÇÃO

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Temis II - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 08 de junho de 2021, por meio de ato único da Administradora (“Instrumento de Constituição do Fundo”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Temis II - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 06 de agosto de 2021, foi aprovado entre outras matérias (i) alterações no regulamento do Fundo; (ii) a alteração da denominação do Fundo para “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, (iii) os termos aplicáveis à Oferta e à Emissão; e (iv) a contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário (“1º Instrumento de Alteração”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 27 de agosto de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM (“2º Instrumento de Alteração”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 02 de setembro de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM (“3º Instrumento de Alteração”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 16 de setembro de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“Balcão B3” e “4º Instrumento de Alteração”, respectivamente).

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 07 de outubro de 2021, foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”), com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pelo Balcão B3 (“5º Instrumento de Alteração”).

FUNDO

O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo seu Regulamento e pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

O Fundo encontra-se registrado na CVM sob o código nº 0321101, desde 06 de agosto de 2021.

ADMINISTRADORA

O Fundo é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“Administradora”), observado o disposto no Regulamento.

GESTOR

A carteira do Fundo é gerida pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo (“Gestor”), observado o disposto no “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Gestor, o Fundo e a Administradora (“Contrato de Gestão”) e no Regulamento do Fundo.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Fundo contratou a EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44, para a prestação dos serviços de consultoria especializada ao Fundo (“Consultor Imobiliário”), observado o disposto no “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Gestor, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo e o Consultor Imobiliário (“Contrato de Consultoria Imobiliária”) e no Regulamento do Fundo.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/059 em 25 de outubro de 2021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta e o Fundo serão registrados na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente desde 01 de julho de 2021 (“Código ANBIMA”).

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS CLASSE A

As Cotas Classe A serão depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) operacionalizado e administrado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e para (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Classe A custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pelo Balcão B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder.

O pedido de admissão à negociação das Cotas Classe A foi deferido pelo Balcão B3 em 02 de setembro de 2021.

ANÚNCIO DE INÍCIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	O XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 42.463.823/0001-01.
Tipo de Condomínio e Prazo de Duração	Condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização, o qual poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano, mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
Público-Alvo	Destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A destinadas a Investidores Qualificados conforme definido na regulamentação aplicável.
Gestão	Ativa.
Administradora	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Gestor	A XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , acima qualificada.
Consultor Imobiliário	A EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Custodiante	A Administradora.
Escriturador	A Administradora.
Auditor Independente	A ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. , localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.
Objetivo	O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.
Taxa de Administração	<p>O Fundo pagará uma Taxa de Administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria equivalente a: (i) durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiverem no caixa do Fundo e em relação aos quais o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (ii) durante Período de Desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (<i>write-offs</i>), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.</p> <p>A Taxa de Administração engloba a remuneração:</p> <p>Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção. Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.</p> <p>Pelos serviços de escrituração de Cotas Classe A será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).</p> <p>Adicionalmente, será também acrescida à remuneração da Administradora, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração da Administradora.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.</p> <p>A Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida proporcionalmente pelos Cotistas, desde a data de início de funcionamento do Fundo, ainda que a respectiva subscrição de Cotas Classe A pelo Cotista ocorra após a data de início de funcionamento do Fundo, desde que a subscrição tenha ocorrido em qualquer momento anterior à data final do Prazo de Duração.</p> <p>A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.</p> <p>A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.</p> <p>Os valores da Taxa de Administração expressos em reais serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.</p>
<p>Remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário</p>	<p>A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor da Taxa de Administração depois de descontado os valores de remuneração da Administradora, do Custodiante e do Escriturador, se tal valor for positivo mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor.</p> <p>A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor da Taxa de Administração depois de descontado os valores de remuneração da Administradora, do Custodiante e do Escriturador, se tal valor for positivo mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.</p>
<p>Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance</p>	<p>Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário descritas acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance, e (ii) o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Desenvolvimento.</p> <p>A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2,00% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme descrito na Seção “Sumário do Fundo - Processo de Desenvolvimento e Governança” na página 74 do Prospecto Definitivo, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá sobre os valores efetivamente aprovados.</p> <p>Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a: (i) para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item [.] do Regulamento.</p> <p>As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo: I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 do Regulamento para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de “(a)” a “(c)”, “Capital e Custos Alocáveis”), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários; II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

<p>Conta Vinculada</p>	<p>A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários realizado pelo Fundo, ou seja, não será paga ao Gestor e Consultor Imobiliário no momento de sua apuração.</p> <p>Os recursos depositados na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance somente poderão ser disponibilizados ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:</p> <p>(i) no momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação a Administradora, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;</p> <p>(ii) caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na Carteira, corresponda a 1,50 (uma inteiro e cinquenta centésimos) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito; e</p> <p>(iii) ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das distribuições, o Mecanismo de <i>Clawback</i> será acionado.</p> <p>Atendidas as condições acima indicadas, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão optar, a seu exclusivo critério, por solicitar a disponibilização da totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance ou manter tais recursos depositados na Conta Vinculada.</p>
<p>Mecanismo de <i>Clawback</i></p>	<p>O procedimento pelo qual o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos do Regulamento; ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas; ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos do Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. No caso do item (a) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles.</p>
<p>Taxa de Aquisição e Taxa de Locação</p>	<p>O Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Aquisição e à Taxa de Locação previstas no Regulamento do Fundo.</p> <p>A Taxa de Aquisição será devida ao Consultor Imobiliário após a realização de cada investimento realizado pelo Fundo em um Ativo Imobiliário, com efetivo início do pagamento de tal investimento pelo Fundo, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado a, taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição acima exemplificados, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário conforme descrito na Seção "Sumário do Fundo - Processo de Desenvolvimento e Governança" na página 74 do Prospecto Definitivo, de acordo com as regras de governança mencionadas no do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores efetivamente aprovados.</p> <p>Quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Locação, que será calculada da seguinte forma: (i) caso o prazo da locação ou prorrogação seja menor do que 2 (dois) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; (ii) caso o prazo da locação ou prorrogação seja entre 2 (dois) e 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; e (iii) caso o prazo da locação ou prorrogação seja maior do que 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a um aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão.</p> <p>A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas Classe A no ato da subscrição primária das Cotas Classe A.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. Para fins da Emissão, não será cobrada Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de ingresso e de saída	O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.
Política de Distribuição de Resultados	<p>A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Lucros Semestrais.</p> <p>Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item 20.1 do Regulamento será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 do Regulamento, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários os Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.</p> <p>O percentual mínimo a que se refere ao item 20.1 do Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.1 do Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.</p> <p>Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.</p> <p>O Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar a Administradora para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.</p> <p>Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas Classe A e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pela Administradora uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pela Administradora para o período de 6 (seis) meses subsequente.</p> <p>Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.</p> <p>Após a primeira data de integralização de Cotas Classe A, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento, em especial o disposto no item 20.1 do Regulamento.</p>
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas	<p>As Cotas Classe A do Fundo (i) diferem-se em relação às Cotas Classe B somente em relação à forma de sua integralização e colocação, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas além da forma de integralização; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas Classe A pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 12.4 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) no caso de emissão de novas Cotas Classe Apelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 12.5 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas Classe A; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas Classe A e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas Classe A serão admitidas à negociação no mercado secundário de balcão por meio do Balcão B3, sendo certo que as Cotas Classe A não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de balcão do Balcão B3.</p>
Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas Classe A	Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas Classe A seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

ANÚNCIO DE INÍCIO

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS CLASSE A, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe A do Fundo.																		
Montante da Oferta	O montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com preço de subscrição por Cota Classe A de R\$ 1.000,00 (mil reais), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Classe A adicionais, nos termos do § 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.																		
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).																		
Quantidade de Cotas Classe A da Oferta	O montante de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas Classe A, não considerando o exercício de Lote Adicional.																		
Preço de Subscrição	O preço de subscrição por Cota Classe A de R\$ 1.000,00 (mil reais), objeto da Emissão, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.																		
Aplicação Mínima Inicial	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta de 10 (dez) Cotas Classe A, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.																		
Aplicação Máxima por Investidores Não Institucionais	O investimento por Investidores Não Institucionais não poderá exceder o limite de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais) que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentos e noventa e nove) Cotas Classe A.																		
Lote Adicional	São as Cotas Classe A que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas Classe A da Oferta, ou seja, até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe A, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições do Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, a critério do Fundo, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas Classe A poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Classe A oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas Classe A também serão conduzidas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.																		
Negociação	As Cotas Classe A serão depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, no MDA operacionalizado e administrado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e para (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Classe A custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pelo Balcão B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder.																		
Destinação dos Recursos	Observada a Política de Investimentos, após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto Definitivo), nos Ativos Imobiliários indicados no Prospecto Definitivo. A fim de ilustrar a destinação de recursos prevista na presente seção, apresentamos abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser potencialmente destinado para aquisição de cada um dos Ativos Imobiliários listados acima, contemplando os seguintes cenários (I) caso seja captado o Volume Total da Oferta; (II) caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição das Novas Cotas Classe A Adicionais, e (III) Em caso de Distribuição Parcial: Cenário I - Caso seja captado o Volume Total da Oferta																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ativo</th> <th>Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)</th> <th>% em relação ao Volume Total da Oferta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Projeto I</td> <td>65.564.879</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Projeto II</td> <td>85.532.169</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>Projeto III</td> <td>101.055.633</td> <td>34%</td> </tr> <tr> <td>Saldo Remanescente*</td> <td>47.847.319</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>300.000.000</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta	Projeto I	65.564.879	22%	Projeto II	85.532.169	29%	Projeto III	101.055.633	34%	Saldo Remanescente*	47.847.319	16%	Total	300.000.000	100%
Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta																	
Projeto I	65.564.879	22%																	
Projeto II	85.532.169	29%																	
Projeto III	101.055.633	34%																	
Saldo Remanescente*	47.847.319	16%																	
Total	300.000.000	100%																	
	* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.																		

ANÚNCIO DE INÍCIO

Cenário II - Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição das Cotas Classe A do Lote Adicional

Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta
Projeto I	65.564.879	18%
Projeto II	85.532.169	24%
Projeto III	101.055.633	28%
Projeto IV*	76.348.088	21%
Saldo Remanescente**	31.499.231	9%
Total	360.000.000	100%

* Trata-se de projeto ainda em fase inicial de negociação pelo Gestor com premissas iniciais indicadas no Estudo de Viabilidade.

**Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial

Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta
Projeto I	65.564.879	82%
Saldo Remanescente*	14.435.121	18%
Total	80.000.000	100%

* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para fins do disposto acima, **o Fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários, sendo que a ordem disposta não representa uma ordem de prioridade**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas Classe A no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos ativos, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Cotas Classe A integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor com o suporte do Consultor Imobiliário e de acordo com a política de investimentos do Fundo. **Não há, nos termos do parágrafo 1º, Artigo 34 da Instrução CVM 472, qualquer conflito de interesses com relação aos Ativos Imobiliários listados acima. Se no âmbito do investimento nos Ativos Imobiliários e/ou nos Imóveis for verificada situação de conflito de interesses nos termos do parágrafo 1º, Artigo 34 da Instrução CVM 472, a Administradora deverá observar o inciso XII, Artigo 18 da referida Instrução e em conjunto com o Gestor, convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para aprovar o referido investimento nos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.**

Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos ativos indicados acima, considerando que os ativos são objeto de memorandos de entendimento firmados pelo Gestor, em favor do Fundo, junto aos promissários vendedores, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia e não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo; e **(iii)** à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Não obstante o acima disposto, uma vez superadas as condições precedentes de cada aquisição, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e a Administradora do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra ou outros instrumentos necessários para a aquisição dos Ativos Imobiliários acima indicados, condicionados suspensivamente à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta. Não há, nos termos da regulamentação aplicável, qualquer conflito de interesses com relação à aquisição dos Ativos Imobiliários acima listados pelo Fundo.

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>Nos termos do Regulamento, os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação com emissão de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do § 4º do artigo 45 e do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08</p> <p>PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO 9.10. DO PROSPECTO DEFINITIVO. A EXPECTATIVA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO PROSPECTO DEFINITIVO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.</p> <p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.</p> <p>Para mais informações sobre a política de investimentos do Fundo, vide Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 61 do Prospecto Definitivo.</p> <p>CASO O MONTANTE DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO E DOS RENDIMENTOS PAGOS PELO FUNDO, CALCULADOS PRO RATA TEMPORIS, A PARTIR DA DATA DE LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.</p>
Ativos Imobiliários	<p>Os (i) Imóveis; (ii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 do Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do Gestor e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliários e (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam o investimento em Imóveis. Os Ativos Imobiliários serão selecionados pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, conforme a Política de Investimento, observados os critérios, procedimentos e as diligências estabelecidas no Capítulo V do Regulamento, na Seção “<i>Sumário do Fundo - Política de Investimento</i>”, na página 61 do Prospecto Definitivo, bem como a Destinação dos Recursos estabelecida na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos</i>”, na página 38 do Prospecto Definitivo.</p>
Ativos Financeiros	<p>Os (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados na Taxa DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. Nos termos da Política de Investimento do Fundo conforme descrita no item 5.4. do Regulamento, os recursos excedentes que não estiverem aplicados ou investidos em Ativos Imobiliários, e não for objeto de distribuição de resultados nos termos do Regulamento, poderão ser aplicados em Ativos Financeiros com objetivo de dar liquidez ao Fundo.</p>
Coordenador Líder	<p>A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificado.</p>
Público-Alvo	<p>A Oferta é destinada a participação de investidores que sejam, no mínimo qualificados, tal como definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Público Alvo”) compreendendo: (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder da Oferta, dentro do limite mínimo da Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida) e máximo da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definida) por Investidor (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, por meio de carta proposta direcionada ao Coordenador Líder da Oferta, e que aceitem</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”). Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento.</p> <p>Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 49 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas Classe A em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas Classe A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas Classe A ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas Classe A sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, com o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar distribuição pública das Cotas Classe A, conforme o plano de distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. a Oferta terá como público alvo os Investidores; ii. após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Definitivo; iii. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400 e da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização ou previamente à sua utilização, conforme o caso; iv. durante o Período de Reserva o Coordenador Líder recebeu (a) os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado a Aplicação Máxima por Investidores Não Institucionais, e (b) as ordens de investimento dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor; v. o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas Classe A formalizou seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto ao Coordenador Líder da Oferta, conforme disposto abaixo; vi. o Investidor Institucional ou o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 que esteja interessado em investir em Cotas Classe A enviou sua ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder; vii. no mínimo, 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe A (sem considerar as Cotas Classe A do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional eventualmente emitidas; viii. até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder recebeu as ordens de investimento por Investidores Institucionais e os Pedidos de Reservas dos por Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial; ix. concluído o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder consolidou as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reservas dos por Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, conforme o caso, para subscrição das Cotas Classe A, sendo que o Balcão B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; x. observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores;

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>xi. os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Pedido de Reserva e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, da Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Aquisição e da Taxa de Locação, devidas à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e</p> <p>xii. uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas Classe A da 1ª Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas Classe A.</p>
Distribuição Parcial	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe A no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não sejam subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas Classe A colocadas no âmbito da Oferta, desde que subscritas Cotas Classe A correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 43 do Prospecto Definitivo</p>
Pedido de Reserva	<p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, (“Resolução CVM 27”) interessados em investir no Fundo formalizaram suas intenções por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto ao Coordenador Líder da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), sendo certo que os Pedidos de Reserva realizados junto ao Coordenador Líder da Oferta serão recebidos pelo Balcão B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente foram aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 indicaram, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais.</p>
Período de Reserva	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, foi o período compreendido entre os dias 27 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i>”, na página 56 do Prospecto Definitivo.</p>
Período de Colocação	<p>Sem prejuízo do Período de Reserva, (i) o período que se inicia na data da divulgação deste Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Pessoas Vinculadas	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Consultor Imobiliário, da Administradora, do Fundo diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, sendo que para estas últimas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

<p>Procedimento de Alocação de Ordens</p>	<p>Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe A, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Classe A do Lote Adicional, conforme descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta” na página 52 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 99 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas Classe A preencheram um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas Classe A que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidores Não Institucionais, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.</p> <p>No mínimo, 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe A (sem considerar as Cotas Classe A do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.</p> <p>A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação do Balcão B3, bem como os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas tiveram que, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas Classe A para as Pessoas Vinculadas;</p> <p>(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descritos acima;</p> <p>(iii) a quantidade de Cotas Classe A adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pelo Coordenador Líder, que haverá recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;</p> <p>(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto ao Coordenador Líder, que realize o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e</p> <p>(v) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão ao Balcão B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.</p> <p>Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) e (iii) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 50 do Prospecto Definitivo.</p> <p>RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA, DURANTE A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO, QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 77 A 100 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS CLASSE A, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS CLASSE A, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRIA A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRIA A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARIA A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFICASSEM COM O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA; E (IV) ENTRASSEM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Cotas Classe A objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas Classe A, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas Classe A remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas Classe A correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas Classe A indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas Classe A. Caso seja aplicado o critério de colocação indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais</p> <p>venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas Classe A à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas Classe A remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais que tenham formalizado ordens de investimento e Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 que tenham formalizado Pedidos de Reserva, em ambos os casos, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas Classe A deverão apresentar suas intenções de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser subscrita em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;</p> <p>(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas Classe A para as Pessoas Vinculadas;</p> <p>(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos acima;</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p>(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27;</p> <p>(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas Classe A que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e</p> <p>(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas Classe A, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis do Balcão B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento, no caso dos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, será automaticamente desconsiderada.</p> <p>As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 50 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 e os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 excedam o total de Cotas Classe A remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>O Coordenador Líder será responsável pelas transmissões ao Balcão B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo(s) respectivo(s) Investidor(es). Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 99 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
<p>Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta</p>	<p>A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que o Balcão B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que o Coordenador Líder liquidará de acordo com os procedimentos operacionais do Balcão B3.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pelo Balcão B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Cotas Classe A do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas Classe A subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas Classe A objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas Classe A junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver e ratear os recursos eventualmente depositados entre os Investidores, na proporção de Cotas Classe A integralizadas, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata</i></p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

	<p><i>temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas Classe A do Fundo, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima, sem prejuízo do reembolso, pelo Gestor, das Despesas.</p> <p>Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas Classe A não colocado será cancelado pela Administradora.</p>
<p>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas Classe A</p>	<p>A subscrição e integralização de cada uma das Cotas Classe A será realizada mediante o pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas Classe A que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.</p> <p>A integralização de Cotas Classe A será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais do Balcão B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.</p> <p>Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas Classe A, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas Classe A objeto da Oferta, a Oferta será cancelada.</p>
<p>Inadequação de Investimento</p>	<p>O investimento nas Cotas Classe A do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas Classe A, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas Classe A em mercado de balcão. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 77 à 100 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas Classe A.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES (i) QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS E (ii) QUE BUSQUEM RETORNO EM PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, do Balcão B3 e do Fundos.net, administrado pelo Balcão B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezois horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder da Oferta até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente ao Coordenador Líder da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas Classe A cujos valores tenham sido restituídos.

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas Classe A encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

26 de outubro de 2021, observado que o Período de Reserva teve início no dia 27 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2021.

DATA DE LIQUIDAÇÃO

03 de novembro de 2021.

ANÚNCIO DE INÍCIO

CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e ao Balcão B3	09/08/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	20/09/2021
3.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	20/09/2021
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais e Início do Recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	27/09/2021
5.	Comunicado ao Mercado aos Investidores sobre Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	07/10/2021
6.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	08/10/2021
7.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	15/10/2021
8.	Obtenção do Registro da Oferta	25/10/2021
9.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Encerramento do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	25/10/2021
10.	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/10/2021
11.	Procedimento de Alocação de Ordens	27/10/2021
12.	Data de liquidação financeira das Cotas Classe A	03/11/2021
13.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/11/2021

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

⁽²⁾ A negociação das Cotas Classe A está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais do Balcão B3.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou do Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo:

- Administradora**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 1, sala 501, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.oliveitrust.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* acessar a aba "Canal do Investidor", em seguida acesse "Acesse o Web App", no campo de busca por emissores insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e em seguida clique no documento desejado.

- Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII e, então, clicar em "Anúncio de Início".

ANÚNCIO DE INÍCIO

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste website em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado".

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII".

DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado e este Anúncio de Início divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do Balcão B3 estão disponíveis aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- (i) **Administradora:** www.oliveiratrust.com.br (neste website acessar a aba "Canal do Investidor", em seguida acesse "Acesse o Web App", no campo de busca por emissores insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e em seguida clique no documento desejado.)
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII e, então, clicar em "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início");
- (iii) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado); e
- (iv) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII").

O Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, será disponibilizado nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do Balcão B3, nos seguintes websites:

- (i) **Administradora:** www.oliveiratrust.com.br (neste website acessar a aba "Canal do Investidor", em seguida acesse "Acesse o Web App", no campo de busca por emissores insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e em seguida clique no documento desejado);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento");
- (iii) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado); e
- (iv) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII").

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas Classe A, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento pelos Investidores da Oferta, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

ANÚNCIO DE INÍCIO

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O FUNDO ENCONTRA-SE REGISTRADO NA CVM SOB O CÓDIGO N° 0321101, DESDE 06 DE AGOSTO DE 2021. A OFERTA FOI REGISTRADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2021 SOB O N° CVM/SRE/RFI/2021/059. NÃO HOUVE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS CLASSE A.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS CLASSE A, A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO REGULAMENTO OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS DE SUA CARTEIRA QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETIVO OU, AINDA, DAS COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS CLASSE A DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NO PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO, O PROSPECTO PRELIMINAR, O AVISO AO MERCADO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA RDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DO BALCÃO B3.

26 de outubro de 2021

COORDENADOR LÍDER



Luz

ADMINISTRADORA



GESTOR



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ANÚNCIO DE INÍCIO

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII